

PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'octroi à la Municipalité d'une autorisation générale de statuer sur les aliénations des parts communales à la copropriété du PST ou d'acquérir la propriété exclusive de parcelles de la copropriété du PST

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commune d'Yverdon-les-Bains est copropriétaire avec l'Etat de Vaud et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie (ECA) de différents biens-fonds situés dans le périmètre d'Y-Parc. Sa part de copropriété constitue, pour toutes les parcelles considérées et sous réserve d'arrondis, le 49,515% de leur valeur, alors que la part de l'ECA constitue le 45,635% et celle de l'Etat de Vaud le 4,85%. Le présent préavis porte, pour la législature 2021-2026, sur le renouvellement des compétences accordées à la Municipalité dans le domaine des aliénations des parts communales à la copropriété du Parc Scientifique et Technologique (PST).

Il est rappelé qu'une délégation générale a été accordée à la Municipalité d'Yverdon-les-Bains durant la législature 2016-2021 pour lui permettre de signer, au nom de la Commune, les actes juridiques portant sur les aliénations de parcelles à détacher de celles appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation portait sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, celle-ci étant conclue à un prix de l'ordre de CHF 240.-/m² pour les terrains équipés. Les opérations les plus importantes ont fait l'objet d'une communication au Conseil communal. La quote-part de la vente des parcelles du PST revenant à la Ville a été attribuée principalement à l'amortissement de la quote-part de la Ville aux frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST (cf. à cet égard le préavis PR 21.13PR, accepté par le Conseil communal le 17 juin 2021, concernant une demande d'un crédit d'investissement de CHF 2'970'000.- correspondant à la part de 49,515 % du financement incombant à la Commune d'Yverdon-les-Bains pour la réalisation de l'équipement de l'étape 4.2 du Parc scientifique et technologique d'Y-Parc et l'adoption, en application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou), du plan routier portant sur la réalisation de chaussées). Le solde peut être affecté à la comptabilité générale de la Ville, notamment au compte 220.4242.00 « Gains comptables sur immeubles » ou le cas échéant à un fonds spécial.

L'autorisation générale de statuer pour la législature 2016-2021 viendra à échéance six mois après la fin de cette législature, soit au 31 décembre 2021, raison pour laquelle il est nécessaire de la renouveler.

Historique

Il est rappelé que les terrains compris dans le périmètre du PST étaient initialement constitués de 13 parcelles, réparties entre six propriétaires différents. Cette dispersion a posé, dès le début des études du PST, le problème du pouvoir de disposer des biens-fonds. Finalement, c'est la solution de la forme juridique de la copropriété qui a été retenue, présentant les caractéristiques suivantes (cf. préavis 1996/30, du 15 novembre 1996) :

- les parcelles non construites sont regroupées en une seule, ayant un même propriétaire : la copropriété. Les propriétaires actuels ne sont donc plus propriétaires de parcelles déterminées, mais titulaires d'une part de copropriété définie en % du tout. Ainsi, la Ville, en tant que copropriétaire pour 49,515%, ne se retrouve pas propriétaire de surfaces individualisées représentant 49,515% de la surface totale, mais propriétaire d'une part non individualisée de 49,515% de la surface totale de la parcelle.
- les frais, notamment d'équipement, sont répartis en proportion des parts de copropriété.
- les lots destinés aux entreprises qui s'installeront dans le PST seront mis à leur disposition, en principe sous la forme de vente, par la copropriété. Il sera cependant possible, pour la Commune, d'acquérir certains lots déterminés aux fins de les grever de droits de superficie en faveur d'entreprises acceptant ce mode de mise à disposition du terrain, pour autant que cette manière de procéder soit agréée également par les autres copropriétaires, et que le calendrier prévu le permette.
- les recettes de la copropriété, notamment celles provenant des ventes de terrains, sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leurs parts.
- les terrains qui seront mis à disposition et vendus aux entreprises s'installant dans le PST seront les terrains non construits, sous déduction des surfaces nécessaires aux équipements et aménagements communs (tronçon de l'Axe principal d'agglomération, zone centrale du PST, dessertes).
- des servitudes et/ou charges foncières seront aménagées pour prévoir que les acquéreurs de lots devront participer aux charges d'exploitation futures de la partie centrale commune, en proportion de leur surface de terrain.
- les organes de la communauté sont constitués par une assemblée des copropriétaires, qui est le pouvoir suprême de la copropriété et dans laquelle chaque copropriétaire a une voix, par l'administration, qui est chargée des affaires courantes, et par les contrôleurs des comptes.
- la copropriété se prononce sur les demandes de mise à disposition de terrains des entreprises retenues pour une implantation dans le PST.
- lors de chaque vente d'une parcelle dans le PST, la Commune est appelée à consentir non pas une réduction de ses parts à la copropriété (ce nombre restant fixe pour tous les copropriétaires pendant toute la durée de la promotion du PST), mais bien une diminution de la surface dont elle est copropriétaire, moyennant une quote-part du prix de vente de la parcelle.

Problématique

Aux termes de l'article 4 al. 1 ch. 6 de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC ; BLV 175.11), le Conseil communal délibère sur l' « *acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières (...)* ».

Formellement donc, toutes les ventes de parcelles à l'intérieur du périmètre du PST devraient à chaque fois faire l'objet d'un préavis de la Municipalité au Conseil communal, après examen par la Commission des affaires immobilières et faire également l'objet d'une communication à la Préfecture concernée (art. 142 LC).

Cette procédure est en inadéquation avec la nécessité de pouvoir disposer rapidement de terrains compris dans le périmètre du PST. En plus, elle serait applicable à la seule Commune et pas aux autres membres de la copropriété, au risque de compromettre sérieusement des projets d'implantation dans le PST.

Conformément aux autorisations données lors des dernières législatures, et en particulier pour la législature 2016-2021 (cf. préavis PR 16.27PR, accepté par le Conseil communal le 1^{er} décembre 2016), il convient dès lors que le Conseil communal accorde une autorisation à la Municipalité fixant le prix de vente minimum, en laissant à cette dernière la possibilité de désigner les acquéreurs et de fixer les conditions de vente. A cet égard, et conformément au prix du marché, il est proposé de fixer ce prix minimum à un montant de l'ordre de CHF 280.- /m², la Municipalité étant toutefois habilitée à y déroger dans des circonstances particulières, en fonction du prix du marché et de l'intérêt public à l'opération.

Inventaire des opérations réalisées en application de l'autorisation générale

Durant la législature 2016-2021, plusieurs affaires ont fait l'objet d'une promesse de vente, puis d'une vente, dans le cadre de l'autorisation générale. On mentionnera en particulier :

- 28 février 2017, 22 août 2017, 19 décembre 2017 : prolongations de la promesse de vente du 15 janvier 2016 avec Y-Technocity SA ; 22 juin 2018 : exécution de la promesse de vente d'une parcelle de 169'656 m² à Y-Technocity SA (projet Kindercity, actuellement EXPLORiT) ;
- 30 octobre 2017 et 19 avril 2018 : vente à Sylvac SA d'un bien-fonds de 4550 m² à détacher de la parcelle 6443 ;
- 24 novembre 2017 et 2 juillet 2018 : vente à Incyte Biosciences Technical Operations Sàrl d'une parcelle de 20'562 m² ;
- 18 décembre 2017 : promesse de vente conditionnelle d'un bien-fonds de 8000 m² à détacher de la parcelle 6443 pour le compte de l'Union professionnelle suisse de l'automobile section Vaud (UPSA-VD) ; 27 septembre 2019, 25 mai 2020 et 22 décembre 2020: promesse de vente d'une surface de 8000 m² au Fonds de prévoyance des garages vaudois (FP-Garages), se substituant à la promesse de vente du 18 décembre 2017 avec l'UPSA-VD ; 29 juin 2021 : exécution de la promesse de vente et d'achat d'une surface de 8000 m² à la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction.
- 16 mai 2018 et 9 novembre 2018: vente d'une parcelle à détacher de la parcelle 5449 pour le compte de Perret-Gentil, Rey et Associés SA ;
- 16 mai 2018 et 30 novembre 2018 : vente d'une parcelle de 16'330 m² à détacher de la parcelle 5449 pour le compte de Crissimob SA ;
- 3 juillet 2018 et 16 décembre 2019: vente d'une surface de 7'850 m² à la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction pour la construction parking mutualisé ;

Proposition

La Municipalité propose au Conseil communal de reconduire l'autorisation générale relative à la copropriété du PST, en fixant le prix de vente à un montant de l'ordre de CHF 280.-/m² pour la durée de la législature, prix qui correspond de manière générale à la valeur du terrain et donc aux prix pratiqués dans la zone concernée. La Municipalité sera toutefois habilitée à y déroger dans des circonstances particulières, en fonction du prix du marché et de l'intérêt public à l'opération considérée.

Par ailleurs, la Municipalité sera autorisée à acquérir la propriété exclusive de certains terrains situés au PST en les achetant aux autres copropriétaires, pour un prix de vente de l'ordre de CHF 280.- au maximum pour la durée de la législature, aux fins de viabilisation des terrains ou, si l'occasion se présente, de mise à disposition de ceux-ci à une entreprise sous forme de droit de superficie érigé en DDP. La Municipalité sera alors habilitée à fixer le montant de la rente, en fonction de la durée du droit et sur la base des prix du marché.

La Municipalité prépare actuellement l'établissement d'une politique foncière visant à privilégier la constitution de droits de superficie érigés en droits distincts et permanents (DDP). Une fois cette politique mise en place et validée, la politique foncière sur le PST fera l'objet d'une réévaluation, dans les limites de ses possibilités effectives de mise en œuvre dans le cadre d'une copropriété au sein de laquelle elle est minoritaire. Par ailleurs, il est envisagé que le produit d'éventuelles ventes de terrain réalisées dans le cadre de la copropriété du PST puisse être alloué à la constitution d'un fonds visant l'acquisition d'objets immobiliers stratégiques par la Ville, une fois remplies les attributions prévues par l'article 3 de ce préavis.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de sa Commission, et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

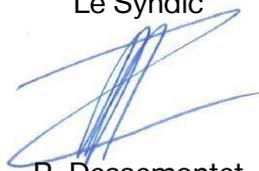
Article 1 : La Municipalité dispose de l'autorisation générale de donner le consentement de la Commune aux aliénations, par la copropriété du Parc Scientifique et Technologique (PST), de parcelles à détacher de celle appartenant à la copropriété précitée dans le périmètre du PST. Cette autorisation porte sur le choix de l'acquéreur et sur les conditions de la vente, étant entendu que le prix de vente sera de l'ordre de CHF 280.-/m² pour les terrains équipés. Elle viendra à échéance six mois après la fin de la législature 2021-2026.

Article 2 : La Municipalité est autorisée à acquérir la propriété exclusive de parcelles situées au PST en les achetant aux autres copropriétaires, pour un prix de vente de l'ordre de CHF 280.- au maximum pour la durée de la législature, aux fins de viabilisation des terrains ou de mise à disposition de ceux-ci à une entreprise sous forme de droit de superficie érigé en DDP. La Municipalité est habilitée à fixer le montant de la rente, en fonction de la durée du droit et sur la base des prix du marché.

Article 3 : La quote-part du produit de la vente des parcelles du PST revenant à la Commune sera attribué à l'amortissement des frais d'équipement, soit plus précisément de la quote-part de la Commune aux frais d'équipement à la charge de la copropriété du PST, et, pour le solde, à un fonds spécial ou à la comptabilité générale.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



P. Dessemontet



Le Secrétaire



F. Zürcher

Délégué de la Municipalité : Monsieur Pierre Dessemontet, syndic